

虹口区

菜场改造后整洁如超市

环境改善了,销售规范了,福赐菜场真正“赐福于民”

专家点评

菜场改造工作不厌其“细”。比如用厚地板加橡皮垫“预防”砍大骨头的噪音;比如改造后的活鱼水池,很难再污水横流——说明管理者真正从细节入手、从需求入手了。



福赐菜场改造前,水产摊位污水横流,如今变得规范整洁



资料照片

十几年来一直被周边居民诟病为“陈旧、拥挤、凌乱”的福赐菜场,今年春节启动二次改造,“摇身一变”成了“整洁犹如超市”的“明星”菜场。记者来到这个位于虹口区车站西站车站北路口的菜场,了解区商务委、江湾镇政府是如何对这个菜场“动手术”的。

厚地板加橡皮垫

福赐菜场位于一幢6层居民住宅的楼底,总面积约1500平方米,二次改造前有176个摊位,改造后精简到112个摊位。过去摊位太多,造成的后果就是菜场内“小路”纵横交错,摊贩把各种蔬菜、海鲜等堆在过道里,居民买菜犹如“走地雷阵”,要躲躲闪闪。相关部门请

来设计单位重新设计布局,增加过道和摊位工作区域面积,现在过道变成了4米宽,即便是五人同行,也丝毫不显得拥挤。

原来摊位一个挨一个,现在则以“岛”为单位,蔬菜岛、海鲜岛、干货岛……排列有序。记者随菜场场长胡爱娣走了一圈,听完介绍才明白这里面的“苦心”。“肉其实很干净,所以不能和海鲜、鲜鱼等会产生鱼鳞、内脏等污染物的摊位挤在一起;熟食铺必须全玻璃封闭,离生食摊位必须隔开5米距离;半成品也要半封闭,并且与鸡蛋等有污物的摊位‘分隔两地’;卖面条的摊位设置成‘前店后作坊’,为的是既保证卫生,又让老百姓监督……”

在几个猪肉摊位前,胡爱娣踩

踩脚下的地面:“楼上就是居民家,以前猪肉摊主用大刀砍骨头,声音会吵到楼上居民,改造时特地在这个区域铺设了更厚的地板材,而且地面上再铺一层橡皮垫,现在噪音投诉再也没有了。”

集约型活鱼销售

其实走进福赐菜场,记者第一个感受是明亮、整洁,地面不是湿漉漉、脏兮兮的,感觉是走进了某个大超市的生食区。对此,胡爱娣笑了:“我们这个菜场‘先天不足’,你想天花板上就是居民家,采光较差,所以在改造中,菜场新设了自然采光窗,一下子明亮不少。”

再看脚下的地面,特殊的地板即便是下雨天,居民们把雨水带进

菜场,道路也绝不会滑倒人。这对于一个卖海鲜、鲜鱼、活虾的菜场来说,要做到确实有难度。之前,卖活鱼的摊贩把一个个大塑料盆摆在地上,杀鱼后污水横流,现在打造成“集约型活鱼销售示范点”:塑料盆不见了,取而代之的是一格格事先砌好的鱼池,且鱼池与居民站立的道路之间有更高的隔板隔开,以防止污水外溅。仔细观察,每个鱼池都有一根不断冒泡的管子,胡爱娣解释道:“之前一个塑料盆一个增氧泵,吵得楼上居民抱怨,现在变成了氧气管,由同一个增氧泵供应很多个鱼池的用氧。”

如同“集约型活鱼销售示范点”一样整洁的摊位遍布整个菜场,比如之前卖米、杂货的摊位,总

是把粮食一小麻袋一小麻袋地摊在摊位上,现在变成一个大木头方格,里面分隔成许多小方格,展示绿豆、小米、大米等商品,而且木头方格还可以再覆盖一个盖子,以便晚上歇业时上锁防止老鼠骚扰。

改造后不涨摊位费

硬件上的改观,是有关部门投入近200万改造的结果,但福赐菜场要想真正“赐福于民”,还得有软件即管理上的提升。经过一段时间的营业,居民们心里有了底:“菜价和改造前差不多,有些还略有下降。”

确保质量也是关键一环。在“雨丰”猪肉摊位前,女摊主告诉记者:“有一次晚上送货,忘记带送货单了,菜场愣是不让进场,第二天我们只好歇业一天,之后再也不肯马虎了。”这是因为菜场严格执行肉类卡(IC卡)、单(进货单)、货(货物)同步的规定。如今,福赐菜场肉类和蔬菜类追溯系统的上报率、接单率均保持两个100%,在全市处于领先地位。有些小摊贩不识字,菜场就用图标代替文字,在操作键盘上画上青菜、萝卜等图案,保证蔬菜摊主打出追溯单子。

菜场还要求摊主做到“六个不”,即不短斤缺两、不销售违规食品、不使用有毒马甲袋、不乱堆杂物、不损坏设施、不乱丢垃圾。

本报记者 金志刚

杨浦区

五年多探索,大诚花苑物业费收缴率提高到99%
自治管理提升居民幸福感

一个小区没有物业公司,完全靠业主自治管理,而且一管就是五年多。位于杨浦区国定路299弄的大诚花苑,小区不大,只有5幢房子,2009年开始探索自治管理。近日,记者来到这个小区,看看这个小区管得怎么样。

物业管理一波三折

大诚花苑属于早期的商品房小区。走进小区,记者的感觉是有序、整洁。保安师傅会上前问你要找谁,车子应该停在哪里。门房间里的视频监控系统也随时“报告”着小区内各处的一举一动。

这个小区最早一批居民的入住时间是1998年。如今,整个小区共有15个门牌号码、176户人家。按理说,规模这么袖珍的小区,管理应该是件比较容易的事情。但是,在大诚花苑的历史上,小区管理却可以用一波三折、跌宕起伏来形容。

小区管理志愿者周敏尔是个热心肠。她告诉记者,小区刚竣工入户的时候,开发商便卷了维修基金逃之夭夭。后来,由一家国有的物业管理公司艰难运营,可由于许多小区居民拒缴物业费,导致小区物业管理亏损严重,无法维持。之后,一种新的模式在2006年10月

专家点评

城市“管理”应该向“治理”转变。城市、社会乃至小区都具有多元化主体,调动一切可以调动的资源,参与到“治理”中来,可能事半功倍。大诚花苑的小区自治就是一个正面例子。

被提上议事日程,即业委会决策,与一家民营物业公司合作,进行联合管理。这样的情况持续了大概两年,物业费的缴纳比例也一度超过了七成,可综合方方面面的因素,最终还是难以为继。

众人拾柴火焰高

怎么办?这是2008年底,放在小区居民面前的最主要问题。

自己管。但是,小区的自治管理,对绝大多数人来说还是新生事物。幸好,杨浦区有关部门对此很支持,指派了一名优秀的居民区党支部书记来开展工作。杨浦区房管



大诚花苑小区居民聘请的保安正在巡逻 本报记者 陈梦泽 摄

局办事处的同志也耐心地向业委会讲解各项政策,几乎每天都开“电话会议”。居委会、业委会一起发动小区居民参与自治管理,做到“人人知晓、人人参与”。

业委会自行聘请了6名保安和1名保洁人员。为了提高他们的积极性,业委会为他们买了商业保险,降低了用工风险。业委会还专门聘请了一名管理人员,负责收缴管理费用、停车费用和日常联络工作。

小区大多数房屋没有维修资金,共用部位的维修怎么办?业委会通过积极探索业主出资分摊公共部位维修费用的模式,筹集费用,使各

栋楼逐渐安装上了新防盗门,还安装了空调落水管、更换了上水管等。小区还花4万元安装了视频监控系统,角角落落一览无余,自从小区自治管理以来,未发生过刑事案件。

业委会有“权力清单”

开展自治以来,大诚花苑小区居民的民主意识、民主协商能力大大增强,业主大会的参与率显著提高;物业管理费收缴率提升到了99%。业委会将每年收取的管理费、停车费结余用于小区建设发展,添置了监控设施,提升了小区的技防水平。有几年年底,对及时

支付管理费用的业主发放购物卡、食用油等小礼品。

记者了解到,大诚花苑的业委会也有自己的“权力清单”,哪些关于小区的事项是自己负责的,应该走怎么样的流程,公布哪些细节和内容,都写得清清楚楚,小区居民看得见、查得到。业委会还坚持定期公布账目,收了多少、用了多少、用到哪里去了,一目了然。一位居民坦言,“现在是业委会和居委会代替了物业公司的角色,他们都是一群有公益心的人,这样就省去了原来物业公司运营的费用,服务不打折扣,同时也提高了小区居民的觉悟和意识。”

据了解,在杨浦区,自治管理的小区还不止大诚花苑一个。当然,各个小区情况不同,采取的模式也不一样。比如众和新苑小区实行的是“业委会领导下的新招聘物业管理经理负责制”。长华绿苑小区由业主大会推选产生了业委会和监事会。靖宇中路8弄小区自治管理小组制定了《靖宇中路8弄居民自治管理公约》,并制定《基金使用管理制度》,自治管理小组成员坚持在每天大门开启时间上岗值勤,挂吊牌、亮身份、公开联系电话。

本报记者 陈杰